

ZSU.2023.212
(SZ.2023.86)
Art. 8

Entscheid vom 5. Februar 2024

Besetzung Oberrichterin Massari, Präsidentin
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Merkofer
 Gerichtsschreiberin Walker

Klägerin **Stockwerkeigentümergeinschaft A._____**,
 [...]
 vertreten durch B._____ GmbH,
 [...]
 vertreten durch Rechtsanwältin Daniela Küng,
 [...]

Beklagter **C._____**,
 [...]

Gegenstand Vorläufige Eintragung eines Pfandrechts gemäss Art. 712i ZGB

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin beantragte mit Gesuch vom 12. Juni 2023 beim Bezirksgericht Bremgarten:

" 1.

Das Grundbuchamt Q.____ (R.____) sei anzuweisen, zugunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück des Gesuchsgegners, **Grundbuch Stockwerkeinheit R.____, Grundstück-Nr. bbb**, die vorläufige Eintragung eines Stockwerkeigentümerpfandrechts (Art. 712i ZGB) mit einer Pfandsumme von **CHF 11'119.80** nebst Zins zu 5 % seit 18.12.2021 auf CHF 5'808.20 und seit 01.05.2023 auf CHF 5'311.60 vorzumerken.

2.

Die Anweisung gemäss Ziffer 1 sei **superprovisorisch** zu verfügen und dem Grundbuchamt Q.____ (R.____) unverzüglich mitzuteilen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten des Gesuchsgegners."

1.2.

Mit Verfügung vom 13. Juni 2023 wies das Bezirksgerichtspräsidium Bremgarten den Antrag auf superprovisorische Massnahme ab.

1.3.

Mit Eingabe vom 11. Juli 2023 (Datum der Überbringung) stellte der Beklagte sinngemäss den Antrag, es sei auf das Gesuch nicht einzutreten, eventualiter sei es abzuweisen. Am 14. Juli 2023 sowie am 11. August 2023 überbrachte der Beklagte dem Bezirksgerichtspräsidium Bremgarten zwei weitere Eingaben.

1.4.

Mit Entscheid vom 8. September 2023 erkannte das Bezirksgerichtspräsidium Bremgarten:

" 1.

Das Grundbuchamt des Bezirks Bremgarten angewiesen, zu Gunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück des Gesuchsgegners Grundbuch Stockwerkeinheit R.____, Grundstück-Nr. bbb, gemäss Art. 961 ZGB die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts i.S.v. Art. 712i ZGB für Fr. 11'119.80 nebst 5% Zins seit 18.12.2021 auf Fr. 5'808.20 und 5% Zins seit 01.05.2023 auf Fr. 5'311.60 vorzumerken.

2.

Zur Anhebung der Klage auf definitiven Eintrag des obigen Pfandrechts wird der Gesuchstellerin **Frist bis 08.12.2023** angesetzt.

Wird die Frist nicht genutzt, erfolgt die Löschung der Eintragung. Die Fristwahrung ist dem Gerichtspräsidium sofort zur Kenntnis zu bringen.

3.
Über die Tragung der Entscheidgebühr von Fr. 1'350.00 und über die Zusprennung von Parteikosten wird entweder im Urteil des Hauptprozesses (ordentliche Klage auf definitive Eintragung), in einem Vergleich der Parteien oder in einem separaten Kostenentscheid zu diesem Verfahren entschieden."

2.

2.1.

Gegen diesen ihm am 21. September 2023 zugestellten Entscheid erhob der Beklagte mit Eingabe vom 30. September 2023 fristgerecht Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau mit folgendem Rechtsbegehren:

" Der Beschluss des Bezirksgerichtes Bremgarten vom 8. September 2023 hinsichtlich [sic] Traktandum No 1 *es sei zu Gunsten der Gesuchstellerin auf dem Grundstück des Gesuchsgegners die vorläufige Eintragung eines Pfandrechtes vorzumerken" sei aufzuheben"

2.2.

Am 7. November 2023 reichte der Beklagte die Kopie einer Strafanzeige ein.

2.3.

Mit Berufungsantwort vom 9. November 2023 beantragte die Klägerin die Abweisung der Berufung, soweit darauf eingetreten werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten des Beklagten.

2.4.

Am 30. November 2023 reichte der Beklagte eine weitere Eingabe ein. Er stellte den zusätzlichen Antrag, "Traktandum No 17 der ausserordentlichen Eigentümerversammlung der STWEG A._____ R._____ vom 31.3.2023 sei als nichtig zu erklären".

2.5.

Mit Eingabe vom 11. Dezember 2023 beantragte der Beklagte sodann:

" Die Gesuche der STWEG LIG GB R._____ ccc, A._____, [...] R._____ vom 12. Juni 2023 sowie die Berufungsantwort derselben vom 9. November 2023 seien als **nichtig** zu erklären."

2.6.

Die Klägerin reagierte hierauf mit Eingabe vom 14. Dezember 2023.

2.7.

Am 19. und 29. Dezember 2023 reichte der Beklagte weitere Eingaben ein. Er stellte mit Eingabe vom 29. Dezember 2023 den zusätzlichen Antrag, "[d]ie Staatsanwaltschaft Aargau sei zu verpflichten, den übergeordneten bzw. bewiesenen Missbrauch in der Arealüberbauung D._____ zu untersuchen und Anklage zu erheben. Dies ist eine äusserst einfache Arbeit weil der Gesuchsgegner sämtliche Unregelmässigkeiten mit Belegen geschmückt hat".

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen den angefochtenen Entscheid betreffend vorsorgliche Massnahmen ist die Berufung gegeben, da der Streitwert der zuletzt vor Vorinstanz aufrechterhaltenen Begehren Fr. 10'000.00 übersteigt (Art. 308 ZPO).

1.2.

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Neuerungen geltend macht, die Substantiierungs- und Beweislast trifft (Urteil des Bundesgerichts 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2). Ferner ist nach Ablauf der Rechtsmittelfrist – trotz des unbedingten bzw. ewigen Replikrechts (BGE 138 I 154 E. 2.3.3) – die Verbesserung der Berufung in dem Sinne, dass eine ungenügende Begründung nachgeholt werden kann, ausgeschlossen.

2.

Die Vorinstanz erwog, die vorläufige Eintragung eines Pfandrechts sei zu verfügen, wenn der Anspruch glaubhaft gemacht werde. Die Anforderungen an die Glaubhaftmachung dürften dabei nicht allzu hoch angesetzt werden. Eine Verweigerung der vorläufigen Eintragung solle nur erfolgen, wenn der Bestand des geltend gemachten dinglichen Rechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich sei (angefochtener Entscheid E. 6.1). Der Antrag der Klägerin sei genügend substantiiert und in der Höhe der Pfandsummen und in Bezug auf die Daten nachvollziehbar. Die Jahresrechnungen und die Protokolle der Stockwerkeigentümerversammlungen seien verkündet worden. Die Fälligkeits- resp. Verzugsbestimmungen seien aus den ebenfalls verkündeten Verwaltungsverträgen ersichtlich. Die Pfandberechtigung erscheine somit gestützt auf die eingereichten Unterlagen weder als ausgeschlossen noch als höchst unwahrscheinlich und somit als glaubhaft. Daran änderten auch die umfangreichen Ausführungen des Beklagten, welcher bereits die Baubewilligung

der Gemeinde R._____ aus dem Jahr 1999 anzweifeln, nichts. Die vorläufige Eintragung des Stockwerkeigentümerpfandrechts könne erfolgen (angefochtener Entscheid E. 6.2).

3.

3.1.

Mit Berufung bringt der Beklagte vor, die fraglichen Jahresrechnungen seien das Produkt eines trickreichen Ausbeutungssystems und eines ungesetzlichen Strategems im Ablauf des Baubewilligungsverfahrens der aargauischen Gemeinde R._____. Die Jahresrechnungen seien "in struktureller Hinsicht falsch und das Produkt eines hochprofessionell organisierten Betruges". Die "Firma E._____" wende den Trick "Zusammenlegen von 2 oder mehreren Einheiten" an, "um bei Durchführungsprozess Güter oder Verpflichtungen zum Verschwinden zu bringen" (Berufung S. 2). Die Wärmepumpe "und diverse Anlagen" seien grundbuchamtlich in der Parzelle Nr. aaa – STWEG F._____ R._____ – untergebracht, wohingegen die Versicherung "dieser Güter" über die MEG Tiefgarage D._____ laufe. Mit dem System der "zusammengelegten Eigentümerversammlungen STWEG/MEG" werde den Eigentümern eine Traktandenliste zur Verfügung gestellt, auf welcher nur das Traktandum "Zuweisung in den Erneuerungsfonds STWEG" stehe und das Traktandum "Zuweisung in den Erneuerungsfonds MEG Tiefgarage" ausgelassen werde. Die Wärmepumpe und diverse Anlagen würden aus dem Rechnungskreis der "MEG Tiefgarage D._____" wie auch aus dem Rechnungskreis "Stockwerkeigentum" hinauskatapultiert (Berufung S. 3). Die STWEG F._____ sei im Jahr 2000, die STWEG A._____ im Jahr 2003 und die STWEG G._____ im Jahr 2006 fertiggestellt worden. Die Gesamtkosten für die Reparatur der Wärmepumpe seien durch drei Häuser dividiert worden, was "niemand nachvollziehen könne". Die Jahresrechnung per 30. Juni 2022 sei daher – wie die früheren – falsch. Richtigerweise müsste in der Buchhaltung der STWEG F._____, welche als Dienstbarkeitsbelastete fungiere, zuerst die Kosten gesammelt und diese anschliessend auf die drei Stockwerkeigentümergeinschaften korrekt verteilt werden (Berufung S. 4).

3.2.

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen auseinanderzusetzen (REETZ/THEILER, in: Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Es ist anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid unzutreffend sein soll. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke bedingt, auf welche sich die Kritik stützt (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375).

3.3.

Der Berufung lässt sich entnehmen, dass der Beklagte im Wesentlichen rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht von korrekten Jahresrechnungen ausgegangen. Damit ist klar, dass er die vorinstanzliche Erwägung zur "Pfandberechtigung" beanstandet. Es wird von ihm aber nicht in nachvollziehbarer Weise dargetan, inwiefern die massgeblichen Kostenabrechnungen (Gesuchsbeilagen 11 und 27), welche Grundlage für das Gesuch vom 12. Juni 2023 und die Gutheissung desselben (angefochtener Entscheid E. 6.2) bildeten, nicht korrekt sein sollen bzw. auf welche Beträge die Kostenabrechnungen bei nach Ansicht des Beklagten korrekter Vorgehensweise lauten sollten. Der Beklagte ist somit seiner Begründungspflicht nicht hinreichend nachgekommen, sodass insoweit auf seine Berufung nicht einzutreten ist.

3.4.

3.4.1.

Der Vollständigkeit halber ist dennoch auf Folgendes hinzuweisen:

3.4.1.1.

Gemäss Art. 712i Abs. 1 ZGB hat die Gemeinschaft für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen Anspruch gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer auf Errichtung eines Pfandrechtes an dessen Anteil. Materiell wird eine unbezahlte Beitragsforderung gemäss Art. 712h ZGB vorausgesetzt, die entweder ein Deckungsbeitrag oder eine Vorschussleistung sein kann (WERMELINGER/WERMELINGER, in: Das Stockwerkeigentum, Kommentar, 3. Aufl. 2023, N. 29 zu Art. 712i ZGB). Die Stockwerkeigentümerversammlung hat jährlich den Kostenvoranschlag, die Rechnung und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümern zu genehmigen (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 4 ZGB). Soweit das Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, finden auf die Versammlung der Eigentümer und auf den Ausschuss die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung (Art. 712m Abs. 2 ZGB). Ein Beschluss der Mitgliederversammlung ist immer dann mangelhaft, wenn er das Gesetz oder die Statuten verletzt (Art. 75 ZGB). Unter Statuten ist im Stockwerkeigentum die gesamte Gemeinschaftsordnung zu verstehen, d.h. der Begründungsakt, das Reglement, die Hausordnung, die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung etc. (WERMELINGER AMÉDÉO, in: Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a-712t ZGB, 2. Aufl. 2019, N. 204 zu Art. 712m ZGB). Damit ein Beschluss Bestand erlangt, muss er nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nach Massgabe von Art. 712n Abs. 2 ZGB im Protokoll der Stockwerkeigentümerversammlung aufgenommen werden (Urteil des Bundesgerichts 5C.254/2006 vom 8. November 2007 E. 3.1; zum Ganzen Urteil des Bezirksgerichts Leuk vom 18. März 2013 E. 3.2 und 4.2.1, in ZWR 2013, S. 282 ff., S. 284 und 288 f.).

3.4.1.2.

In der Regel muss ein Beschluss angefochten werden, damit er keine Rechtswirkung entfaltet. Es ist von einer resolutiv-bedingten Geltung des Beschlusses auszugehen, solange die Anfechtungsklage nicht vom zuständigen Gericht gutgeheissen worden ist (WERMELINGER, a.a.O., N. 205 zu Art. 712m ZGB). Diese Regel führt dazu, dass Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung trotz Mangelhaftigkeit eine Rechtswirkung entfalten können. Dies trifft jedoch nicht für alle Beschlüsse zu. Wenn der Inhalt oder das Verfahren der Beschlussfassung derart problematisch ist, dass ihm jede Rechtswirkung entsagt werden muss, mithin ein schwerwiegender formeller oder inhaltlicher Mangel besteht, ist der Beschluss nichtig (zum Ganzen WERMELINGER, a.a.O., N. 208 zu Art. 712m ZGB).

3.4.2.

Wie die Vorinstanz festgestellt hat und unbestritten blieb, sind die fraglichen Jahresrechnungen und die Protokolle der Stockwerkeigentümerversammlungen (Gesuchsbeilage 13 betreffend die Jahresrechnung 2020/2021 bzw. Gesuchsbeilage 7 betreffend Jahresrechnung 2021/2022) verkündet worden. Dies bestreitet der Beklagte denn auch nicht. Stattdessen bringt er vor, es läge eine inhaltliche Unrichtigkeit der Jahresrechnungen, namentlich in Bezug auf die Wärmepumpe "und die damit verbundenen Anlagen" vor. Die Frage, ob die Kosten der Wärmepumpe in den Jahresrechnungen der Stockwerkeigentümergeinschaft A._____ wie seitens des Beklagten vorgebracht unzutreffend sind, ist allerdings in casu nicht relevant. Denn eine allfällig falsche Kostenposition in der Jahresrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft A._____ würde nicht die Nichtigkeit nach sich ziehen, sondern bloss die Anfechtbarkeit des entsprechend darüber gefassten Beschlusses (vgl. WERMELINGER /WERMELINGER, a.a.O., N. 209 zu Art. 712m ZGB, m.w.H., wonach die falsche Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten nicht zur Nichtigkeit führt). Abgesehen davon wurden die vom Beklagten genannten Reparaturkosten für die Wärmepumpe dem Erneuerungsfonds belastet (vgl. Gesuchsbeilage 27 bzw. Beilage 31 zur Stellungnahme des Beklagten vom 11. Juli 2023) und haben deshalb insoweit gar keinen Einfluss auf den von ihm betreffend die Kostenabrechnung 2021/2022 verlangten Beitrag.

4.

4.1.

Mit Berufung bringt der Beklagte ferner vor, die Vorinstanz habe "[seine] Beweise, wenn überhaupt, nicht mit der nötigen Professionalität begutachtet". Die Vorinstanz dürfe den Strafbefehl der Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten vom 17. Januar 2019 sowie den erbrachten Beweis für die Verfälschung des Dokumentes "Abnahme Kontrolle" "nicht ohne Begut-

achtung in den Wind schlagen". Sinngemäss macht der Beklagte damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

4.2.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) wird die Pflicht der Behörden abgeleitet, ihre Entscheide zu begründen. Die richterliche Begründungspflicht verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Die Behörde darf sich in ihrem Entscheid auf die wesentlichen Gesichtspunkte und Leitlinien beschränken. Sie braucht sich nicht einlässlich mit jedem sachverhaltlichen oder rechtlichen Einwand auseinanderzusetzen (BGE 135 III 670 E. 3.3.1 S. 677). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 133 III 439 E. 3.3 S. 445).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (vgl. BGE 137 I 195 E. 2.2 S. 197). Vorbehalten bleiben praxismässig Fälle, in denen die Verletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft, was im Berufungsverfahren grundsätzlich der Fall ist (Urteil des Bundesgerichts 5A_850/2011 vom 29. Februar 2012 E. 3.3).

4.3.

Die Vorinstanz hat festgehalten, dass auch die umfangreichen Ausführungen des Beklagten, welcher bereits die Baubewilligung der Gemeinde R._____ aus dem Jahr 1999 anzweifelte, nichts an der Glaubhaftmachung der Pfandberechtigung ändere. Damit hat sie zum Ausdruck gebracht, dass sie die vom Beklagten erhobenen Einwände nicht als entscheidrelevant erachtet. Dies ist zutreffend, ist der Zusammenhang zwischen den Jahresrechnungen 2020/2021 und 2021/2022, auf welche sich die Forderungen der Klägerin stützen, zur "Abnahme durch die Gemeinde R._____" (Beilage 3 zur Stellungnahme des Beklagten vom 11. Juli 2023) sowie zum Strafbefehl vom 17. Januar 2019 (Beilage 6 zur Stellungnahme des Beklagten vom 11. Juli 2023) doch nicht ersichtlich. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt somit nicht vor.

5.

5.1.

Mit Eingaben vom 30. November 2023, 11. und 29. Dezember 2023 stellt der Beklagte sodann neue Anträge basierend auf neuen Rügen.

Mit Eingabe vom 30. November 2023 bringt der Beklagte im Wesentlichen vor, er habe als Novum vor einer Woche einen Abstimmungsmissbrauch von H._____ entdeckt (S. 3): H._____ amte als Vertreter einer im Grundbuchamt Q._____ nicht eingetragenen Erbgemeinschaft. Da das Stimmrecht eines Stockwerkeigentümers mit dem Eintrag im Grundbuch beginne und mit seiner Löschung ende, habe H._____ das Stimmrecht der angeblichen Erbgemeinschaft "widerrechtlich ausgeübt" (S. 4 und 5). Zudem dürfe "E._____" wegen "fehlendem rechtsstaatlichem Handeln bzw. Bewusstsein" sein Stimmrecht nicht ausüben (S. 4 und 5). Der Beschluss der STWEG A._____ vom 31. März 2023, I._____ Rechtsanwälte das Mandat für die Einleitung von Rechtsschritten gegen den Beklagten zu erteilen, sei daher nicht rechtsgültig zustande gekommen (S. 5).

Mit Eingabe vom 11. Dezember 2023 bringt er sodann im Wesentlichen vor, am 7. Juni 2022 sei nach dem Verlassen der Versammlung durch J._____ die Beschlussfähigkeit der STWEG A._____ nicht mehr gegeben gewesen, sodass die Wahl an diesem Tag von "Herrn K._____" – gemeint ist wohl die B._____ GmbH – zum Immobilienverwalter ungültig gewesen sei (S. 2). Am 31. März 2023 sei das Protokoll vom 7. Juni 2022 "genehmigt" worden, "d.h. die damalige rechtsungültige Wahl [sei] nochmals bestätigt bzw. genehmigt [worden]". Somit seien sämtliche Rechtshandlungen von "Herrn K._____" ab dem 1. Juli 2022 bis heute "ungültig bzw. nichtig", insbesondere die Mandatierung der Vertreterin der Klägerin (S. 3).

Er beantragt daher die "Nichtigerklärung" des "Traktandum No 17 der ausserordentlichen Eigentümerversammlung der STWEG A._____ R._____ vom 31.3.2023" sowie der "Gesuche der [Klägerin] vom 12. Juni 2023" und der Berufungsantwort.

Mit Eingabe vom 29. Dezember 2023 bringt der Beklagte ferner vor, anlässlich eines Telefongesprächs habe Herr L._____ von der kantonalen Staatsanwaltschaft gesagt, die Staatsanwaltschaft hätte bereits sehr viel für ihn getan und somit seien weitere Untersuchungen nicht mehr angesagt (S. 2). Dabei habe auch die M._____ anerkannt, dass die versicherungsmässige Unterbringung der Heizungsanlage bis zum 31. März 2019 falsch gewesen sei (S. 2 f.). Ende Dezember 2023 würden weiterhin fehlerhafte Jahresrechnungen produziert (S. 4).

Er beantragt daher die Verpflichtung der Staatsanwaltschaft Aargau, den Missbrauch in der Arealüberbauung D._____ zu untersuchen und Anklage zu erheben.

5.2.

Der Beklagte hatte bereits vor Vorinstanz Kenntnis vom fraglichen Grundbuchauszug, hatte er diesen doch als Beilage 29 zu seiner Stellungnahme vom 11. Juli 2023 eingereicht. Er führte denn auch bereits im vorinstanzlichen Verfahren aus, im fraglichen Grundbuchauszug werde N._____, welche vor mindestens vier Jahren verstorben sei, immer noch als Miteigentümerin aufgeführt und H._____ habe sich bis dato geweigert, die Namen und Aufenthaltsorte der Erben zu nennen (act. 35). Ebenso bereits im vorinstanzlichen Verfahren bekannt waren die vorgebrachten Sachverhaltsumstände betreffend Wahl der Immobilienverwalterin B._____ GmbH, hat die Klägerin dies doch selbst bereits mit Gesuch vorgebracht (act. 2 ff.). Es ist somit nicht ersichtlich, weshalb der Beklagte diese Rügen nicht bereits mit Berufung erhoben hat, weshalb auf sie infolge Verspätung nicht einzugehen ist (vgl. E. 1.2.).

In Bezug auf das behauptete Telefonat mit Herrn L._____ fehlen Angaben, wann dieses stattgefunden haben soll. Der Beklagte hat somit nicht dargelegt, dass diesbezüglich eine neue Tatsache im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO vorliegt. Der an den Beklagten adressierte Brief der M._____ datiert sodann vom 1. April 2019 (Beilage 1 zur Eingabe vom 29. Dezember 2023) und hätte somit ohne Weiteres bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingebracht werden können. Ferner kann das Obergericht als Zivilgericht ohnehin nur über zivilrechtliche Ansprüche befinden; ihm fehlt (deshalb) die Zuständigkeit für die Verpflichtung der Staatsanwaltschaft, den (angeblichen) Missbrauch in der Arealüberbauung D._____ zu untersuchen und Anklage zu erheben, abgesehen davon, dass sich aus den Eingaben strafrechtlich Relevantes nicht erschliesst.

5.3.

Von Amtes wegen zu prüfen bleibt, ob die Klägerin rechtsgültig vertreten ist (vgl. Art. 68 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 59 und 60 ZPO).

Soweit der Beklagte vorbringt, "E._____" dürfe wegen "fehlendem rechtsstaatlichem Handeln bzw. Bewusstsein" sein Stimmrecht nicht ausüben (Eingabe vom 30. November 2023 S. 4 und 5), ist dies rechtlich nicht relevant, weshalb deswegen sein Stimmrecht nicht eingeschränkt ist. Die weitere Frage, ob H._____ bzw. die Erbengemeinschaft das Stimmrecht gültig ausgeübt haben, kann sodann offen gelassen werden. Denn wie der Gesuchsbeilage 3 zu entnehmen ist, waren anlässlich der Versammlung vom 31. März 2023 insgesamt 1'000 Wertquotenanteile mit 14 Stimmanteilen anwesend. "P._____ / N._____" kommen insgesamt 272 (55 + 217) Wertquotenanteile und 2 Stimmanteile zu. Die Beschlüsse betreffend

die Traktanden 6 und 17 wurden mit 9 von 14 Stimmen und 5 Gegenstimmen gefällt (vgl. Gesuchsbeilage 2). Selbst wenn die Stimmen von "P.____ / N.____." nicht berücksichtigt würden, wären die Beschlüsse im Ergebnis (7 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen) gleich ausgefallen.

Soweit der Beklagte mit Eingabe vom 11. Dezember 2023 vorbringt, am 31. März 2023 sei das Protokoll vom 7. Juni 2022 bloss "genehmigt" worden, "d.h. die damalige rechtsungültige Wahl [sei] nochmals bestätigt bzw. genehmigt [worden]", kann ihm sodann nicht gefolgt werden, wäre doch damit im Falle einer ursprünglich rechtsungültigen Wahl eine neue (gültige) Wahl getroffen worden.

Zusammenfassend war und ist die Klägerin deshalb rechtsgültig durch Rechtsanwältin Küng vertreten.

6.

Ausgangsgemäss wird der Beklagte kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Spruchgebühr für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 1'500.00 festgesetzt (§ 11 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 VKD) und mit dem vom Beklagten in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

Der Beklagte hat der Klägerin für das obergerichtliche Verfahren zudem eine Parteientschädigung zu bezahlen. Es ist dabei von einer Grundentschädigung von Fr. 2'072.40 auszugehen (Fr. 1'230.00 + 20 % des Streitwerts von Fr. 11'119.80 [§ 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 2 AnwT], davon 60 % [§ 3 Abs. 2 AnwT]). Unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % wegen der fehlenden Verhandlung (§ 6 Abs. 1 und 2 AnwT), eines Zuschlags von 10 % für die Eingabe vom 14. Dezember 2023 (§ 6 Abs. 3 AnwT), eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT), Auslagen von pauschal 3 % und 7,7 % MWST ergibt sich eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 1'552.00.

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die obergerichtliche Entscheidgebühr von Fr. 1'500.00 wird dem Beklagten auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

3.

Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'552.00 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt **Fr. 11'119.80**.

Rechtsmittelbelehrung für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die subsidiäre Verfassungsbeschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden, soweit keine Beschwerde nach den Artikeln 72 - 89 BGG zulässig ist (Art. 44 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1, Art. 113, Art. 117 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid verfassungsmässige Rechte (Art. 116 BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Wird gegen einen Entscheid sowohl ordentliche Beschwerde als auch Verfas-

sungsbeschwerde geführt, sind beide Rechtsmittel in der gleichen Rechtsschrift einzureichen (Art. 119 Abs. 1 BGG).

Aarau, 5. Februar 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 3. Kammer

Die Präsidentin:

Die Gerichtsschreiberin:

Massari

Walker